

SOMMAIRE

Document initial le : 13/04/2010 **51334**

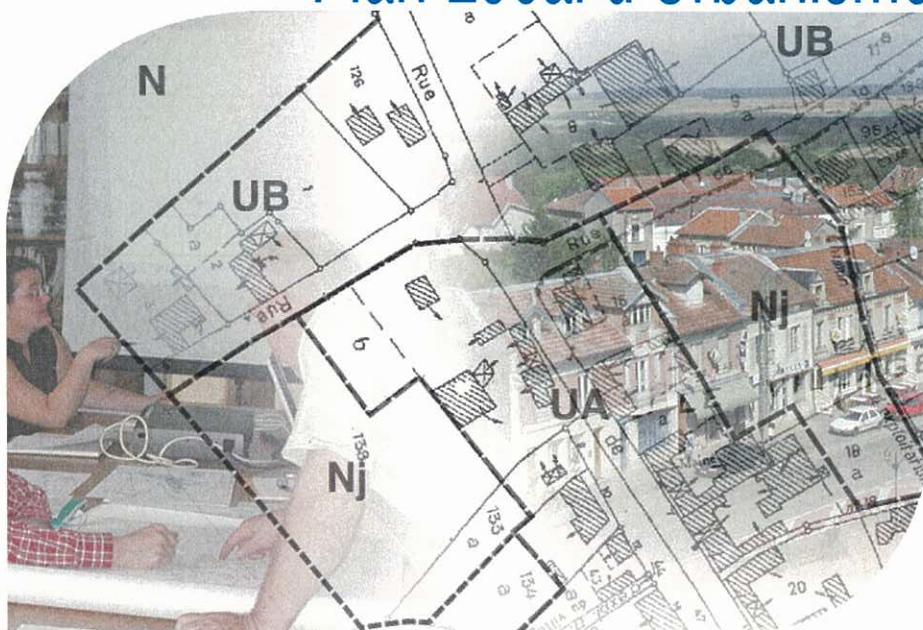
Révision simplifiée approuvée le : 13/04/2010 **51334**

Chapitre : UA



Commune de Luxémont-Villotte

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Règlement modifié

Vu pour être annexé à la délibération du **13 AVR. 2010**
approuvant les dispositions de la modification
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Luxémont-Villotte,
Le Maire, *GAGNEUX Gilles*



ARRETE LE : 08/12/2003
APPROUVE LE : 31/08/2005
REVISE LE :
MODIFIE LE :

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

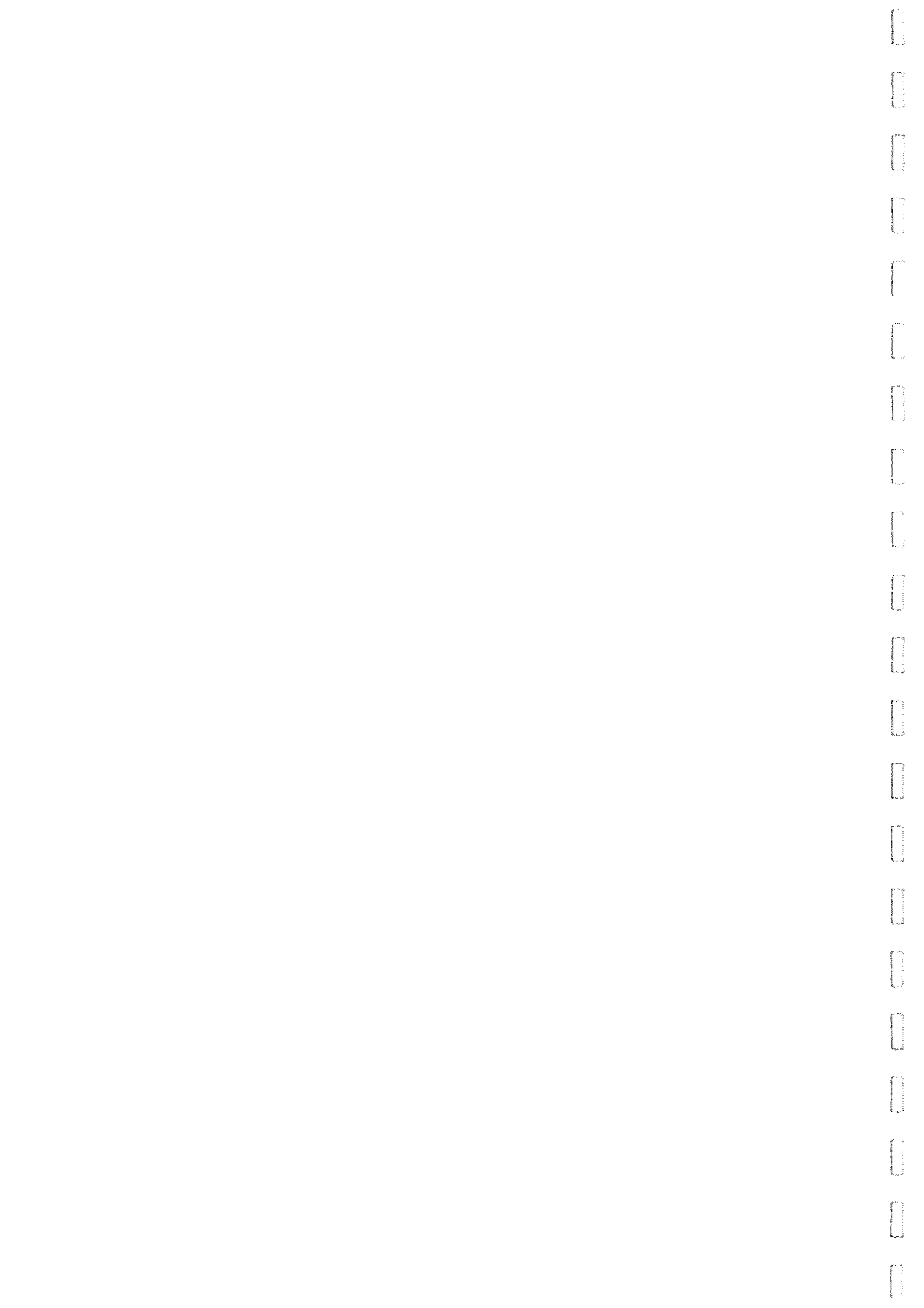
www.ec-urbanisme.com

 **Groupe
auddicé**

  
environnement
Conseil airele equinergies

SOMMAIRE

TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 6
	CHAPITRE I : ZONE UA	p 6
	CHAPITRE II : ZONE UY	p 14
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONES A URBANISER	p 20
	CHAPITRE I : ZONE AU	p 20
	CHAPITRE II : ZONE 1AU	p 26
	CHAPITRE III : ZONE 2AU	p 32
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONES AGRICOLES	p 34
	CHAPITRE I : ZONE A	p 34
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 40
	CHAPITRE I: ZONE N	p 40



SOMMAIRE

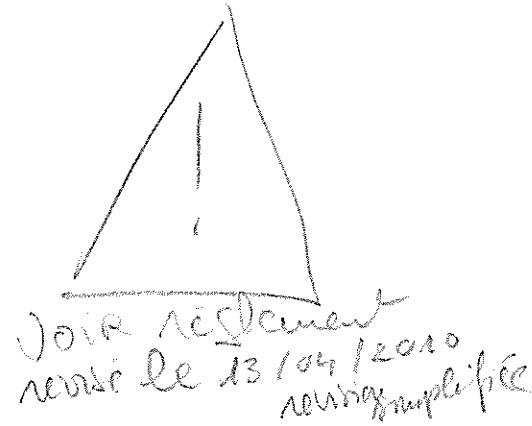
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	3
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUY	29
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	31
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	37



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA et aux secteurs UAa, UAb, UAc.

Caractère de la zone :

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On trouve la zone UA (village) et trois secteurs : UAa (centre ancien), UAb (constructible sous conditions spéciales) et UAc (lié au camping).

Cette zone UA délimite la zone équipée à vocation résidentielle. Elle regroupe le noyau ancien de Luxémont-et-Villotte et les zones d'extension récente. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales et industrielles compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme et au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UA, sauf UAc et UAb

- les constructions d'entrepôt et de hangars,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole sauf celles visées à l'article 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,

- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.

Dans le seul secteur UAb sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

Dans le seul secteur UAc sont interdits :

- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole sauf celles visées à l'article 2,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

Dans la zone UA et le secteur UAa :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....),
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....).
- les constructions et installations à usage agricole à condition de se limiter à des opérations d'extension et d'aménagement des constructions existantes et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le seul secteur UAb sont autorisées :

- les habitations sous réserve de créer un accès unique et commun donnant en dehors de l'aménagement de sécurité et en amont du panneau d'agglomération

Dans le seul secteur UAc sont autorisés :

- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme, les habitations légères de loisirs à condition d'être directement liées à l'activité de l'établissement de tourisme existant.
- les constructions et installations à usage agricole à condition de se limiter à des opérations d'extension et d'aménagement des constructions existantes et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimale de l'accès est fixée à 4 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles de plus de 15 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- l'évacuation des eaux industrielles et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les constructions doivent être dotées de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UA et le secteur UAc sauf secteur UAa :

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Dans le seul secteur UAa :

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction est en recul ou à l'alignement, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UA 11.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre. L'implantation est libre.

Dans le seul secteur UAb :

Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 316.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas aux abris de jardins, annexes et dépendances quand leur hauteur ne dépasse pas 5 mètres au faîtage et qu'ils ne créent pas d'ouverture sur la limite séparative.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des habitations ne peut excéder un maximum de 7,30 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes est fixée à 9m au faîtage, celle des extensions de hangars est limitée à 11m au faîtage.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être majoritairement plus hautes que larges.

Toitures

Les toitures des habitations doivent avoir au moins deux versants. La pente de toit sera comprise entre 30° et 45°.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les pans coupés sont admis.

Toutes les toitures seront en tuile ou tout autre matériau imitant la tuile, **à l'exception des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

La clôture sur rue sera constituée soit par un élément maçonné, soit par une grille, soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction est recommandée.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

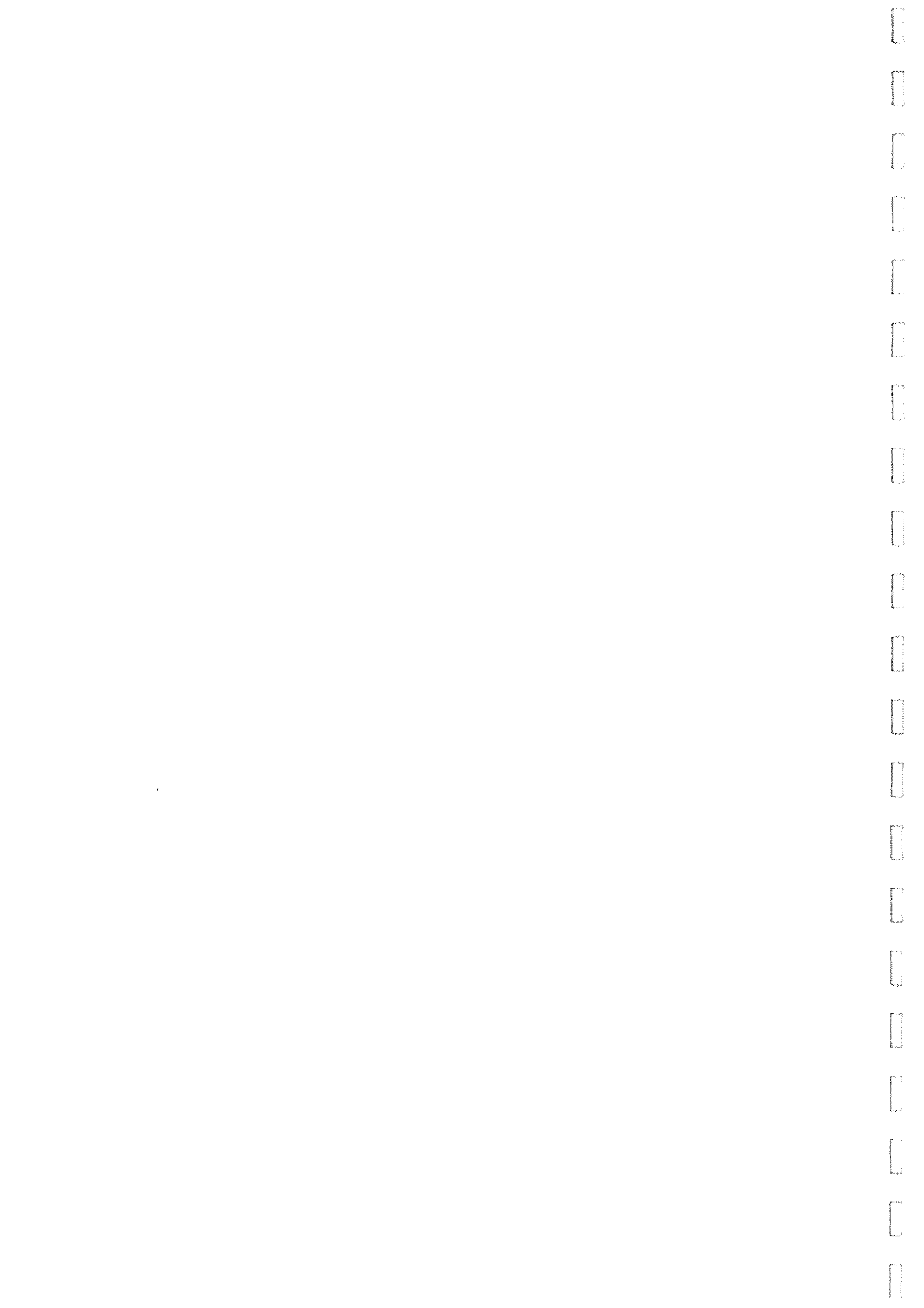
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.
Au titre de l'article L.421.3 du code l'urbanisme, pour tout ce qui est logement social locatif, une place par logement est exigée.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone :

La zone UY est une zone à vocation d'activités. Elle peut accueillir les activités commerciales, artisanales et des services compatibles avec l'habitat.

Cette zone, qui correspond aux parties agglomérées du village desservies par les réseaux, est destinée aux constructions à usage d'activités ZA du Pommerot et, à Villotte, au secteur dit « la Voie Saint-Nicolas ».

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article UY 2
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf liés à l'activité,
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à l'activité de la zone,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations classées liées à l'activité agricole,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et autorisation à condition que leur éventuel périmètre d'isolement ne grève pas des terrains situés en zone U et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, odeurs, trépidations...) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UY 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 9 mètres.

- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

- l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur.

- eaux usées industrielles : toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles. Si nécessaire, ces eaux résiduaires seront rendues compatibles par pré-traitement avec les caractéristiques du réseau. A défaut de branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome d'assainissement est admis, sous réserve de son agrément par les autorités compétentes.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication, enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives un recul d'un minimum de 6 mètres.

L'extension dans le prolongement de façade est admis pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimale de 6 mètres est exigée pour les constructions non contiguës.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. Elle peut toutefois être dépassée en cas d'impératifs techniques.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les tôles galvanisées non teintes sont interdites.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,5 mètres.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Une superficie minimale de 5% du terrain doit être aménagée en espace verts.

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme et au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions d'entrepôt et de hangars,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements des sols,

- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations classées liées à l'activité agricole,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.

ARTICLE AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises seulement dans la zone AU que si elles respectent les conditions suivantes :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble compatible avec le document « orientations d'aménagement »,
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement retenues,
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....).

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimale est fixée à 4 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles devront avoir au minimum 11 mètres d'emprise.
- les voies nouvelles de plus de 15 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas aux abris de jardins, annexes et dépendances quand leur hauteur ne dépasse pas 5 mètres au faîtage et qu'ils ne créent pas d'ouverture sur la limite séparative.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne peut excéder un maximum de 7m30 au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être majoritairement plus hautes que larges.

Toitures

Les toitures des habitations doivent avoir au moins deux versants. La pente de toit sera comprise entre 30° et 45°. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les pans coupés sont admis.

Toutes les toitures seront en tuile ou tout autre matériau imitant la tuile, **à l'exception des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

L'élément de liaison sera constitué soit d'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures, soit par une grille, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La clôture pourra être accompagnée de plantations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé 2 places de stationnement par logement et 1 place visiteur pour 2 logements.

Au titre de l'article L.421.3 du code l'urbanisme, pour tout ce qui est logement social locatif, une place par logement est exigée.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone 1AUY est une zone réservée à l'accueil des constructions à usage d'industrie, d'entrepôts, de commerces, de bureaux et de services.

Les constructions à usage d'habitations sont admises à condition d'être strictement liées à une activité admise dans la zone et intégrées au bâtiment principal.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.

Enfin, le préfet a élaboré un classement sonore des infrastructures (routières, ferroviaires) indiquant les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores à prendre en compte et les isollements de façades requis.

Les constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RN4) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la RN4 et 300m de part et d'autre de la voie ferrée.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article AUY 2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf liés à l'activité,
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à l'activité de la zone,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,

- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations classées liées à l'activité agricole,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble compatible avec le document « orientations d'aménagement »,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement retenues,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition que leur éventuel périmètre d'isolement ne grève pas des terrains situés en zone U et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, odeurs, trépidations...) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

L'habitation ou le logement de fonction, qui devront être intégrés au bâtiment principal et ne pourront pas être vendues séparément de l'entreprise et ne pourront changer d'affectation.

Ces constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RD3) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

ARTICLE 1AUY 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- les voies nouvelles auront une emprise minimale de 9 mètres.

ARTICLE 1AUY 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservie par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur.
- eaux usées industrielles : toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles. Si nécessaire, ces eaux résiduaires seront rendues compatibles par pré-traitement avec les caractéristiques du réseau. A défaut de branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome d'assainissement est admis, sous réserve de son agrément par les autorités compétentes.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication, enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1AUY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer un recul d'un minimum de 6 mètres.

L'extension dans le prolongement de façade est admis pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. Elle peut toutefois être dépassée en cas d'impératifs techniques.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,5 mètres.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

ARTICLE 1AUY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité. Une superficie minimale de 5% du terrain doit être aménagée en espace verts.

Les espaces boisés à créer reporter sur le plan de zonage seront constitués d'arbres et/ou d'arbustes (essences locales de préférence) destinés à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUY

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension, à long terme de la zone d'activité.

L'ouverture à l'urbanisation de cette partie 2AUY dite « le Vassu » ne sera urbanisable qu'à la suite d'une modification du PLU puisque les réseaux n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions futures (Cf. « Orientations d'Aménagement »).

La zone 2AUY est concernée par les dispositions de l'article L.111.1.4 (entrée de ville) du code l'urbanisme, la commune étant traversée par la RN4 classée à grande circulation.

Enfin, le préfet a élaboré un classement sonore des infrastructures (routières, ferroviaires) indiquant les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores à prendre en compte et les isollements de façades requis.

Les constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RN4) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la RN4 et 300m de part et d'autre de la voie ferrée.

ARTICLE 2 AUY 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2 AUY 3 à 5 :

Ces articles ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2 AUY 6 :

L'implantation est libre.

ARTICLE 2 AUY 7 :

L'implantation est libre.

ARTICLE 2 AUY 8 à 14 :

Ces articles ne sont pas réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type cueillette et du type gîte, camping à la ferme, ferme auberge...(agro-tourisme).

La zone A est concernée par les dispositions de l'article L.111.1.4 (entrée de ville) du code l'urbanisme, la commune étant traversée par la RN4 classée à grande circulation.

De plus, le préfet a élaboré un classement sonore des infrastructures (routières, ferroviaires) indiquant les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores à prendre en compte et les isollements de façades requis.

Les constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RN4) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la RN4 et 300m de part et d'autre de la voie ferrée.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme et au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions d'habitations sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,

- les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt et hangars sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- le stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- les entrepôts et hangars à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'aménagement, l'extension des constructions existantes quelles qu'elles soient et leur reconstruction à l'identique après sinistre,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU.
- les terrains de camping à la ferme à conditions d'être liés aux activités agro-touristiques,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.

Ces constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RD3) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 mètres d'emprise est réputé inconstructible.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication, enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies et doit se situer au moins à :

- 15 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales, des voies communales et d'association foncière,
- 25 mètres par rapport à l'emprise des routes nationales.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise. L'implantation est libre.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En outre, un recul de 75m doit être observé par rapport à la RN4 à moins de réaliser une étude dite « entrée de ville » puisque cette voie est classée à grande circulation. Cette étude ne pourra être réalisée que dans le cadre d'une modification du PLU

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 5 mètres.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 13 mètres à l'égout de la toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux hangars agricoles, aux installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol et aux aérogénérateurs.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article UA 11.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

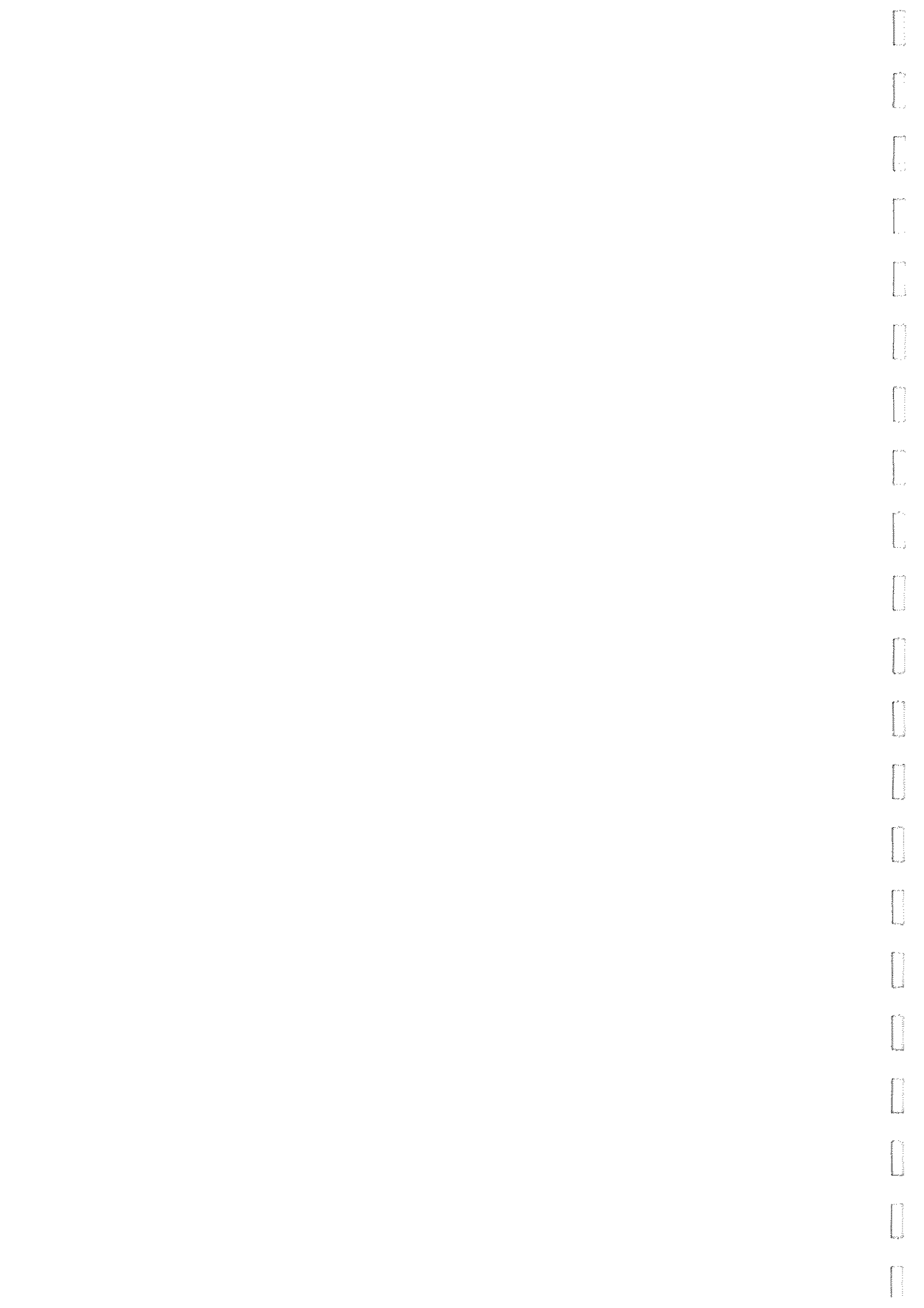
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal devra accompagner les constructions agricoles.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone

Sont classés en zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière.

On trouve 2 secteurs :

- ☐ Np qui permet une protection paysagère stricte alors que gravières et sablières sont autorisées dans toute la zone N.
- ☐ Nc : secteur réservé aux équipements (publics, collectifs...) communaux et intercommunaux.

La zone N est concernée par les dispositions de l'article L.111.1.4 (entrée de ville) du code l'urbanisme, la commune étant traversée par la RN4 classée à grande circulation.

De plus, le préfet a élaboré un classement sonore des infrastructures (routières, ferroviaires) indiquant les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores à prendre en compte et les isollements de façades requis.

Les constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 (réglementant la RN4) et par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la RN4 et 300m de part et d'autre de la voie ferrée.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme et au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf en Nc,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- les habitations légères de loisirs sauf celles visées à l'article 2,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme, sauf Nc.

En outre, sont interdits dans le seul secteur Np :

- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la seule zone N :

- les habitations légères de loisirs à condition de ne pas dépasser une surface maximale de 30 mètres carrés d'emprise au sol,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition d'être liés à l'exploitation des ressources énergétiques (aérogénérateurs, carrières...),

Dans la zone N et secteur Np (sauf secteur Nc) :

- L'aménagement, l'extension limitée des constructions et équipements existants et leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre sous condition d'une bonne intégration à l'environnement des lieux.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les constructions strictement liées aux activités forestières, de chasse ou de pêche à condition de ne pas dépasser une surface maximale de 30 mètres carrés d'emprise au sol,
- les abris de jardin à condition de ne pas dépasser une surface maximale de 15m2 mètres carrés d'emprise au sol et par unités foncières.

Dans le seul secteur Nc :

Toutes constructions, installations et équipements publics ou collectifs à condition d'être destinés à

l'usage communal et intercommunal.

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies et doit se situer au moins à :

- 15 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales, des voies communales et d'association foncière,
- 25 mètres par rapport à l'emprise des routes nationales.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise. L'implantation est libre.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En outre, un recul de 75m doit être observé par rapport à la RN4 à moins de réaliser une étude dite « entrée de ville » puisque cette voie est classée à grande circulation. Cette étude ne pourra être réalisée que dans le cadre d'une modification du PLU

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 5 mètres.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 30 mètres carrés pour les habitations légères de loisirs,
- 30 mètres carrés pour les constructions strictement liées aux activités forestières, de chasse ou de pêche,
- 15m² pour les abris de jardin par unité foncière.

Pour les autres constructions l'emprise est libre.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone N et secteur Np (sauf Nc) :

La hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du terrain naturel existant) est fixée à 4 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,5m au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Pour la seule zone N, cet article ne s'applique pas aux installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, aux aérogénérateurs

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Pour le secteur Nc :

La hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du terrain naturel existant) est fixée à 10 mètres au faîtage de la toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits, les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, le COS fixé est de 0,3.

Commune de Luxémont-Villotte

Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Règlement révisé

Vu pour être annexé à la délibération du **13 AVR. 2010**
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Luxémont-Villotte,
Le Maire, *GAGNEUX Gilles*



ARRETE LE : 08/12/2003
APPROUVE LE : 31/08/2005
REVISE LE :



Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.ec-urbanisme.com


**Groupe
auddicé**
  
environnement
Conseil airele equinergies

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA et aux secteurs UAa, UAb, UAc et UAd.

Caractère de la zone :

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On trouve la zone UA (village) et **quatre** secteurs : UAa (centre ancien), UAb (constructible sous conditions spéciales), UAc (lié au camping) et **UAd (secteur urbain particulier = lotissement communal)**.

Cette zone UA délimite la zone équipée à vocation résidentielle. Elle regroupe le noyau ancien de Luxémont-et-Villotte et les zones d'extension récente. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales et industrielles compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UA, sauf UAc et UAb

- les constructions d'entrepôt et de hangars,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole sauf celles visées à l'article 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.

Dans le seul secteur UAb sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

Dans le seul secteur UAc sont interdits :

- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole sauf celles visées à l'article 2,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

Dans la zone UA et les secteurs UAa et UAd:

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....),

Dans la zone UA et le secteur UAa :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....).
- les constructions et installations à usage agricole à condition de se limiter à des opérations d'extension et d'aménagement des constructions existantes et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le seul secteur UAb sont autorisées :

- les habitations sous réserve de créer un accès unique et commun donnant en dehors de l'aménagement de sécurité et en amont du panneau d'agglomération

Dans le seul secteur UAc sont autorisés :

- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme, les habitations légères de loisirs à condition d'être directement liées à l'activité de l'établissement de tourisme existant.
- les constructions et installations à usage agricole à condition de se limiter à des opérations d'extension et d'aménagement des constructions existantes et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimale de l'accès est fixée à 4 mètres.
- **pour le secteur UAd, tout accès individuel sur la RD 316 est interdit.**

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles de plus de 15 mètres se terminant en impasse **et desservant plus de 2 habitations** doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le

branchement est à la charge du constructeur. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

- l'évacuation des eaux industrielles et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les constructions doivent être dotées de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UA et le secteur UAc sauf secteur UAa :

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Dans le seul secteur UAa :

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction est en recul ou à l'alignement, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UA 11.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre. L'implantation est libre.

Dans le seul secteur UAb :

Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 316.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le seul secteur UAd :

Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la RD 316.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des habitations ne peut excéder un maximum de 7,30 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes est fixée à 9m au faîtage, celle des extensions de hangars est limitée à 11m au faîtage.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être majoritairement plus hautes que larges.

Toitures

Les toitures des habitations doivent avoir au moins deux versants. La pente de toit sera comprise entre 30° et 45°. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les pans coupés sont admis.

Toutes les toitures seront en tuile ou tout autre matériau imitant la tuile.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

La clôture sur rue sera constituée soit par un élément maçonné, soit par une grille, soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction est recommandée.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Au titre de l'article L.421.3 du code l'urbanisme, pour tout ce qui est logement social locatif, une place par logement est exigée.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur UAd :

- le long de la RD 316, une bande de 5 mètres minimum doit être consacrée à des aménagements paysagers,
- les interfaces avec la zone agricole doivent faire l'objet d'aménagements paysagers.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.



Commune de Luxémont-Villotte

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Règlement modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 07/07/2021
approuvant les dispositions de la Modification Simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint Rémy en Bouzémont

La Présidente,

APPROUVE LE : 31/08/2005
REVISE LE : 13/04/2010

MODIFIE LE : 07/07/2021

APPROUVE par la commune de LUXEMONT et VILLOTTE LE : 28/10/2021

Le Maire
Gilles GAGNEUX

APPROUVE par la Communauté de Communes "PERTHOIS BOCAGE et DER"

LE: 29/11/2021

La Présidente
Pascale CHEVALLOT



PLU communal de Luxémont et Villotte
Secteur UAd
Lotissement « Résidence Romance Etienne »



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA et aux secteurs UAa, UAb, UAc et UAd

Caractère de la zone :

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On trouve la zone UA (village) et quatre secteurs : UAa (centre ancien), UAb (constructible sous conditions spéciales), UAc (lié au camping) et UAd (secteur urbain particulier = lotissement communal)

Cette zone UA délimite la zone équipée à vocation résidentielle. Elle regroupe le noyau ancien de Luxémont-et-Villotte et les zones d'extension récente. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales et industrielles compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UA, sauf UAc et UAb

- les constructions d'entrepôt et de hangars,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole sauf celles visées à l'article 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.

Dans le seul secteur UAb sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2:

Dans le seul secteur UAc sont interdits :

- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole sauf celles visées à l'article 2,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

Dans la zone UA et les secteurs UAa et UAd:

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....),

Dans la zone UA et le secteur UAa :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....).
- les constructions et installations à usage agricole à condition de se limiter à des opérations d'extension et d'aménagement des constructions existantes et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le seul secteur UAb sont autorisées :

- les habitations sous réserve de créer un accès unique et commun donnant en dehors de l'aménagement de sécurité et en amont du panneau d'agglomération

Dans le seul secteur UAc sont autorisés :

- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme, les habitations légères de loisirs à condition d'être directement liées à l'activité de l'établissement de tourisme existant.
- les constructions et installations à usage agricole à condition de se limiter à des opérations d'extension et d'aménagement des constructions existantes et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimale de l'accès est fixée à 4 mètres.
- pour le secteur UAd, tout accès individuel sur la RD316 est interdit.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles de plus de 15 mètres se terminant en impasse et desservant plus de 2 habitations doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le

branchement est à la charge du constructeur. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

- l'évacuation des eaux industrielles et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les constructions doivent être dotées de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UA et le secteur UAc sauf secteur UAa :

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Dans le seul secteur UAa :

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction est en recul ou à l'alignement, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UA 11.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre. L'implantation est libre.

Dans le seul secteur UAb :

Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 316.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le seul secteur UAd:

Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et **observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la RD 316**

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des habitations ne peut excéder un maximum de 7,30 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes est fixée à 9m au faîtage, celle des extensions de hangars est limitée à 11m au faîtage.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être majoritairement plus hautes que larges.

Toitures

Les toitures des habitations doivent avoir au moins deux versants. La pente de toit sera comprise entre 30° et 45°. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les pans coupés sont admis.

Toutes les toitures seront en tuile ou tout autre matériau imitant la tuile.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

La clôture sur rue sera constituée soit par un élément maçonné, soit par une grille, soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction est recommandée.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Au titre de l'article L.421.3 du code l'urbanisme, pour tout ce qui est logement social locatif, une place par logement est exigée.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur UAd :

- le long de la RD 316, une bande de 5 mètres minimum doit être consacrée à des aménagements paysagers,
- les interfaces avec la zone agricole doivent faire l'objet d'aménagements paysagers.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.